



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT  
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 463/2004

**Alexandra Dalmas (ID. 31768M) u Rita Calleja (ID.  
759650M)**

**vs**

**Mark Micallef (ID. 408764M) u Elizabeth Micallef ID.  
008734A) u b'digriet tal-5 ta' April 2005 Dr. Saviour  
Brincat u PL Veronica Rossignaud gew nominati  
kuraturi biex jirrappresentaw lill-assenti Elizabeth  
Micallef. u b'digriet tat-8 ta' Gunju 2005 Dr. Saviour  
Brincat gie sostitwit bl-avukat Richard Sladden**

**II-Qorti**

**Preliminari**

Rat **I-att tac-citazzjoni** li permezz tagħha I-atturi ppremettew illi:

Peress illi b'konvenju datat 29 ta' Marzu 2000, hawn anness bhala Dok 'A', kif sussegwentement imgedded u bl-ahhar tigdida hawn annessa bhala Dok 'B', il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu lill-atturi l-appartament internament immarkat bin-numru hamsa (5) formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru u bla isem li qieghed f'San Pawl il-Bahar, Mosta Road bl-isem Bonnici Flats kif ukoll l-uzu in perpetwu tal-partijiet komuni mal-blokk inkluza l-uzu tal-washroom.

U peress illi l-bejgh gie stipulat u miftiehem għas-somma ta' Lm13,000 (tlettax-il elf Lira Maltija) li minnhom l-atturi ga hallsu lill-konvenuti s-somma ta' Lm500 (hames mitt Lira Maltija) u bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-ohra stipulati fil-konvenju.

U peress illi l-appartament kellu jkollu l-konfigurazzjoni tieghu bhal dak li jidher bhala ndikat bl-ahdar fil-pjanta hawn annessa bhala Dok. 'C'.

U peress illi l-konvenuti baqghu inadempjenti li jersqu ghall-pubblikazzjoni fuq l-att finali, ghalkemm ma tezisti l-ebda raguni valida fil-ligi ghafnejn il-konvenuti għandhom jigu ezonerati mill-obbligli minnhom assunti f'dan il-konvenju;

U peress illi l-atturi għandhom informazzjoni li l-konvenuti naqsu li jibnu l-appartament in kwistjoni u għalhekk qegħdin jonqsu milli jersqu ghall-att finali;

U peress illi dan il-fatt qieghed jirreka danni lill-atturi;

U peress illi l-atturi nterpellaw lill-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt permezz ta' ittra ufficjali datata 25 ta' Mejju 2004, (hawn annessa bhala Dok. 'D') u l-konvenuti baqghu inadempjenti;

## Kopja Informali ta' Sentenza

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din I-Onorabbi Qorti m'ghandie:

1. Prevja d-dikjarazzjoni li l-konvenuti huma inadempjenti li jersqu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt finali tal-appartament internament immarkat bin-numru hamsa (5) formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru u bla isem li qiegħed f'San Pawl il-Bahar, Mosta Road bl-isem Bonnici Flats kif ukoll l-uzu in perpetwu tal-partijiet komuni mal-blokk inkluza l-uzu tal-washroom, kif hawn fuq intqal taht it-termini tal-konvenju relattiv;
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-publikazzjoni tal-att finali;
3. Tiffissa zmien qasir u perentorju ghall-publikazzjoni tal-att finali;
4. Tappunta Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att finali u kuraturi biex jidhru ghall-eventwali kontumacija tal-konvenuti;
5. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbi għad-danni versu l-atturi fl-eventwalita' li dan il-bejgh ma jistax isir minħabba xi nuqqas da parti tal-konvenuti, jew min minnhom;
6. Tillikwida d-danni kkagunati mill-konvenuti lill-atturi bhala rizultat li l-att finali ma jistax isir;
7. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-25 ta' Mejju 2004 kontra l-konvenuti li huma ngunti biex jidhru in subizzjoni.

**Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Mark Micallef a fol. 28 tal-process fejn eccepixxa:**

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi peress illi

I-atturi ma jistghux jinforzaw id-drittijiet taghhom kif naxxenti mill-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2000 stante illi dan il-konvenju skada u ghalhekk ma kienx izjed vinkolanti bejn il-partijiet; di fatti, I-atturi pprezentaw bhala Dok. 'B' skrittura tal-25 ta' Frar 2004 ghall-estensjoni ta' konvenju diga' skadut minghajr ma saret ir-ratifika tal-istess konvenju.

2. Illi, in oltre, t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenju de quo agitur m'ghandu ebda effett u validita' skond il-ligi stante illi l-istess konvenju ma giex debitament registrat u ma thallasx il-boll provizorju fuqu kif rikjest mill-provvedimenti tal-Avviz Legali 350 tassena 2002 u tal-Artiklu 3 tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi ghall-istess raguni, l-istess konvenju ma jistax jigi pprezentat bhala dokument f'dawn il-proceduri gudizzjarji u dan in vista tad-dispozizzjonijiet tal-Artiklu 3 tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi, in oltre, sussidjarijament u minghajr ebda preguduzzju ghas-suespost, anki kieku l-konvenju kif estiz kellu jigi miftiehem bhala li għadu vinkolanti fuq il-partijiet, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu respinti stante illi l-ittra ufficjali tal-25 ta' Mejju, 2004 giet ipprezentata tardivament.

5. Illi kwalsiasi estensjoni ghall-konvenju li setghet saret minghajr il-firem konkomitanti tal-partijiet kollha, nkluz ukoll tal-konvenuta l-ohra Elizabeth Micallef, mhijiex valida skond il-ligi u kwindi l-konvenju talvolta hekk estiz ma jistax iservi bhala bazi għat-talbiet attrici.

6. Illi in oltre l-ittra ufficjali tal-25 ta' Mejju, 2005 mhix effikaci u idonea u għalhekk m'ghandha ebda effett legali stante illi (i) giet ipprezentata kontra l-konvenuta Elizabeth Micallef meta din kienet assenti minn Malta u għalhekk kellha ssir fil-konfront ta' kuraturi illi jigu mahtura sabiex jirrapprezentawha; u (ii) din l-ittra ufficjali qatt ma giet notifikata la lill-eccipjent odjern u lanqas lill-konvenuta Elizabeth Micallef lanqas wara l-prezentata tac-citazzjoni promotrici.

7. Illi, bla ebda pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici għandhom jigu respinti stante illi l-partijiet kienu lahqu ftehim bejniethom illi permezz tieghu l-atturi kellhom jircieu mingħand il-konvenuti s-somma ta' elf lira Maltija (Lm1,000) għas-saldu tal-pretenzjonijiet kollha tagħhom, u huwa dan il-ftehim gdid illi jorbot u huwa vinkolanti bejn il-partijiet.

8. Illi in oltre t-talbiet attrici kif dedotti ma jistgħu qatt jigu akkolti stante illi l-atturi qed jitkolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgh u trasferiment ta' appartament meta effettivament dan l-appartament ma jezistix ghaliex qatt ma nbena u għadu arja. Oltre dan, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tordna lill-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ghall-bejgh u trasferiment tal-arja ezistenti ghaliex tkun qed tezorbita mit-talba attrici.

9. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex l-atturi ma jistgħux jitkolbu l-inforzar tal-konvenju bil-pubblikazzjoni tal-att finali u fl-istess waqt jitkolbu wkoll ordni ghall-hlas tad-danni u dan fuq l-iskorta tal-principju electa una via non datum recursus ad alteram.

10. Illi bla ebda pregudizzju għas-suespost, il-hames, iss-sitt u s-seba' talba attrici għandhom jigu respinti stante illi l-eccipjent ma kkawza ebda danni lill-atturi u l-atturi m'għandhom ebda dritt persegwibbli skond il-ligi u jitkolbu l-hlas ta' danni mingħand l-eccipjent.

**Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti kuraturi a fol. 40 tal-process fejn eccepew:**

1. Illi l-eccipjenti m'humiex edotti mill-fatti tal-kaz u jirriservaw li jipprovdu l-eccezzjonijiet tagħhom fi stadju ulterjuri, meta jikkomunikaw mal-assenti konvenuta.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;  
Semghet ix-xhieda bil-gurament;

## Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-degriet li bih gie nominat l-espert kaligrafu Joseph Gaffiero a fol 105;  
Rat ir-relazzjoni tal-imsemmi espert a fol 120 et seq;  
Rat il-verbal tal 11 ta' Gunju 2008 li bih l-atturi cedew is-sitt u sebgha talba;  
Rat in-noti tal-partijiet;

### Fatti

Illi l-partijiet kienu ffirrmaw konvenju fid 29 ta' Marzu 2000 Dok 'A', a fol 5, li bih il-konvenuti kienu obbligaw ruuhom li jbieghu lill-atturi l-appartament internament immarkat bin-numru hamsa (5) formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru u bla isem f'San Pawl il-Bahar, Mosta Road bl-isem Bonnici Flats kif ukoll l-uzu in perpetwu tal-partijiet komuni mal-blokk inkluza l-uzu tal-washroom. Dan il-konvenju gie imgedded diversi drabi blaahhar tigdida fil 25 ta' Frar 2004. Dok 'B'. Il-konvenut Micallef baqa' qatt ma bena l-appartament li kien obbliga ruuhu li jbiegh lill-atturi ghalhekk huma kellhom jaghmlu dina l-kawza biex jitolbu li jigi enforzat l-konvenju.

### Sitt u seba' talba cedula

B'nota pprezentata fil 11 ta' Gunju 2008 l-atturi cedew is (6) u (7) talba taghhom, fil-waqt li zammew fermi t-talbiet l-ohra kollha taghhom u l-kap ta' l-ispejjez u rriservaw li jressqu talba gdida ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni fil-eventwalita' li l-Qorti tiddeciedi li l-konvenuti jew min minnhom huma responsabbili in linea ta' danni lejn l-atturi.

### Eccezzjonijiet

Il-konvenuti ressqu diversi eccezzjonijiet għat-talbiet ta' l-atturi li l-Qorti sejra tezamina u tiddeciedi.

### Eccezzjoni : 1 , 4 u 5 Estenzjoni tal-konvenju

1. Il-konvenuti qed jeccepixxu li l-konvenju kien diga skada meta gie mgedded u għalhekk ma kienx izjed vinkolanti bejn il-partijiet. Ighidu li l-atturi pprezentaw

## Kopja Informali ta' Sentenza

skrittura datata 25 ta' Frar 2004 għall-estensjoni ta' konvenju ( Dok B) meta fil-fatt il-konvenju kien diga' skada u ma saret ebda ratifika ta' l-istess konvenju.

4. Illi l-ittra ufficjali tal-25 ta' Mejju 2004 giet prezentata tardivament.

5. Illi kwalsiasi estensjoni għall-konvenju li setghet saret mingħajr il-firem konkomitanti tal-partijiet kollha, nkluz ukoll tal-konvenuta l-ohra Elizabeth Micallef, mhijiex valida skond il-ligi.

### Tikkunsidra

Illi l-konvenju originali kien gie iffirmat fid-29 ta' Marzu 2000 u saru diversi estenzjonijiet tieghu. Illi saret estenzjoni fil-25 ta' Frar 2004 (Dok B) u permess ta' dina l-estenzjoni saret referenza għall-konvenju originali u sar qbil li l-konvenju jigi estiz ghall tlett xhur minn dik id-data. Il-konvenuti qed jikkontendu li qabel l-estenzjoni tal-25 ta' Frar 2004 hemm estenzjonijiet li saru meta ta' qabel kienu skadew u hemm estenzjonijiet li qed tigi kontestata l-firma fuqhom. Fil-fehma tal-Qorti dak li jghodd hu l-ahhar esetenżjoni tal-25 ta' Frar 2004 fejn il-partijiet qablu li jgeddu l-validita' tal-konvenju u dwar il-firma tal-konvenut fuq dana d-dokument hemm qbil u anke l-espert kalligrafu kkonferma li hi tal-konvenut. Kif qalet il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza Scicluna vs Darmanin 30/11/2007, ma hemm xejn xi jzomm lill-partijiet milli jirravvivaw konvenju li thalla jiskadi basta li ikun hemm l-“idem placitum consensus”. F'dan il-kaz kien hemm dana l-consensus.

Jirrizulta inoltre li fl-ahhar gurnata ta' l-eqlu tat-tlett xhur miftiehma l-atturi pprezentaw l-ittra ufficjali tagħhom Dok D a fol 9. Skond il-gurisprudenza hu bizzejjed li tinhareg l-ittra ufficjali fil-hin, u mhux li l-partijiet jigu notifikati.

Fuq din l-ahhar esetenżjoni imsemmija hemm il-firma tal-konvenut. Dwar il-firma tal-konvenuta, jirrizulta li l-konvenut iffirma fil-konvenju originali u t-tigdiet tieghu kemm f'ismu kif ukoll f'isem u għan nom ta' martu

Elizabeth Micallef. Ghalhekk ukoll f'dan is-sens is-sitt eccezzjoni tal-konvenuti lanqas ma tistax tigi akkolta.

Imma anke kieku, n-uqqas ta' firma tal-konvenuta, kuntrarjament ghal dak li qed isostni l-konvenut, ma tirrendix l-konvenju null u bla effett izda biss annullabbi, avolja l-proprjeta' tifforma parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti u t-trasferiment ta' beni immobibli jikkostitwixxi att ta' aministrazzjoni straordinarja. (Micallef Helen vs Debono Francis noe Prim Awla Imh Depasquale 12/06/02).

Infatti, s-subinciz (1) ta' l-artikolu 1326 tal- Kodici Civili jipprovdi illi: "*Att li jehtieg il-kunsens taz-zewg partijiet mizzewga jistghu jitwettqu minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra u jistghu jigu annullati fuq it-talba tal-parti l-ahhar imsemmija meta dawk jafu jkunu dwar it-trasferiment jew il-holqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjeta' immobibli.....'*

Mid-disposizzjoni tal-ligi ma jitqiesx allura li l-konvenju li allegatament ikun sar minn konjugi wiehed minghajr il-kunsens tal-konjugi l-iehor bhala null u bla effett fil-ligi, ghall-kuntrarju tqis li hu validu u jorbot anke lill-konjugi li ma jkunx ta l-kunsens tieghu, sakemm dan ma jiehux il-passi mehtiega biex dik il-promessa ta' bejgh tigi annullata. F'dana l-kaz il-konvenuta ma hadet ebda passi, appart i-fatt li l-konvenut ma jistax jibbenefika min-nuqqas tagħha billi jeccepixxi n-nullita min-naħha tieghu.

## 2 u 3 Registrazzjoni tal-konvenju

Il-konvenuti qed jeccepixxu inoltre li l-konvenju m'ghandu ebda validita' stante li ma giex debitament registrat skond l-Artiklu 3 tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fil-kaz in ezami xehed rappresentat tad-Dipartiment tat-Taxxi li kkonferma li l-konvenju kien validament registrat .

L-artikolu 3 10 (1) tal- Avviz Legali 7 ta' l-2004 ta' L-Att Dwar it- Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap 364 tal- Ligijiet ta' Malta) jipprovvdli:

10. (1) *Ghall-fini tal-artikolu 3(6) ta' l-Att, il-persuna li qed tittrasferixxi u l-persuna li qed tircievi **jew ir-rapprezentant awtorizzat minnhom**, għandhom jagħtu avviz, tal-konvenju relativ tal-bejgh jew tat-trasferiment ta' proprjeta' immobбли jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju.*

Fil-paragrafu segwenti jkompli jzid:

(2) *L-avviz għandu jkun **iffirmat mill-partijiet** kollha fil-ftehim u jkun word processed jew miktub bl-ittri kapitali fil-forma murija u jkun fih it-tagħrif mehtieg fit-Tielet Skeda li tinsab ma' dawn ir-regoli.*

Huwa ovvju lin-Nutar Pierre Falzon jikkwalifika bhala 'rapprezentant awtorizzat'.

Mid-dokument DS ezebit fil-process a fol 90, jihdru il-firem taz-zewg partijiet kif ukoll il-firma tax-xhud. Is-sur Sacco rapprezentant tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, jikkonferma li l-konvenju gie registrat fl-1 ta' Lulju 2004 u għalhekk dan il-konvenju għandu jitqies bhala wieħed li hu validament registrat.

## 7. Kumpens

Il-konvenut qed jeccepixxi li l-partijiet kienu laħqu ftehim bejniethom illi permezz tieghu l-atturi kellhom jircieu mingħand il-konvenuti s-somma ta' Lm1,000 għas-saldu tal-pretenzjonijiet kollha tagħhom, u huwa dan il-ftehim gdid illi jorbot lill-partijiet.

Mill-provi prodotti dina l-allegazzjoni bl-ebda mod ma giet pruvata u giet kontestata mill-atturi.

## 9. u 10 Talba għal inadempiment u talba għal danni

Il-konvenuti qed jeccepixxu wkoll li l-atturi ma jistgħux jitkolbu l-inforzar tal-konvenju u fl-istess waqt jitkolbu hlas tad-danni u dan fuq l-iskorta tal-principju electa una via non datum recursus ad alteram. Inoltre l-konvenuti jsostnu li ma kkawzaw ebda danni lill-atturi.

Il-kwistjoni taht ezami tohrog minn interpretazzjoni ta' dik il-parti ta' l-artikolu 1357 tal-Kap.16 li tirregola l-wegħda tal-bejgh fejn jingħad illi jekk il-wegħda "tigi accettata iggib f'dak li wieghed l-obbligu li jagħmel il-bejgh jew jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant."

L-effett principali ta' l-obbligazzjoni ta' dak li wieghed hu allura li jagħmel il-bejgh. Jekk kien hemm xi mod legali li dan seta' jirrejalizza ruhu l-venditur kellu d-dritt li jesigi bil-meżzi kollha disponibbli għalih fil-ligi li dak li gie lilu mwiegħed jingħatalu. Għalhekk l-interpretazzjoni korretta ta' dawn il-kliem hi li l-obbligu ghall hlas tad-danni mill-accettant iqum jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir mhux biss ghaliex materjalment dan ma jkunx għadu possibbli imma wkoll ma jkunx għadu possibbli bl-applikazzjoni tar-rimedji guridici disponibbli lill-kompratur prospettiv tramite l-azzjonijiet gudizzjarji lilu kompetenti. (ara sentenza App Bongailas vs Magri et 15/1/2002).

Għalhekk f'dan il-kaz l-Qorti l-ewwel trid tiddeciedi jekk il-konvenju jistax jigi enforzat kif qed jitkolbu l-atturi, u f'kaz li tiddeciedi li ma jistax jigi enforzat, l-atturi jkunu sofrew danni minhabba l-agir tal-konvenuti.

## **8. Inesistenza ta' l-appartament in vendita.**

Il-konvenuti qed jeccepixxu li t-talbiet attrici kif dedotti ma jistgħu qatt jigu akkolti stante illi l-atturi qed jitkolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuti biex jersqu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgh u trasferiment ta' appartament meta effettivament dan l-appartament ma jezistix ghaliex qatt ma nbena u għadu arja. Oltre dan, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tordna lill-konvenuti biex jersqu ghall-publikazzjoni ta' l-att finali ghall-bejgh u trasferiment tal-arja ezistenti ghaliex tkun qed tezorbita mit-talba attrici.

Illi l-atturi qed jitkolbu li l-konvenju jigi enforzat. Fil-konvenju l-konvenuti obbligaw ruħħuom li jbiegħu lill-atturi l-appartament internament immarkat bin-numru hamsa (5) formanti parti minn blokk ta' appartamenti. Jirrizulta mill-

## Kopja Informali ta' Sentenza

provi li dana l-appartament ma nbeniex mill-konvenuti. Nonostante dana l-atturi qed jinsistu li jinghataw dana l-appartament u jsostnu li kieku stess l-arja relativa għad tista' tigi trasferita.

Skond il-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati, l-wegħda ta' bejgh hija valida anke jekk min ikun qed iwieghed li jbiegħ ma jkunx is-sid tal-haga li fuqha jkun sar il-qbil. F'kaz simili l-venditur prospettiv għandu l-obbligu li jakkwista l-haga mwieghda biex ikun jiġi jbiegħha u jekk ma jseħħlux li jiġi b'hekk ma jinhelisx mill-obbligazzjoni tieghu izda jkollu jwiegeb għad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wieghed. Il-kreditur għandu wkoll l-ghażla li ggiegħel lill parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli.” (ara sentenza App Zahra vs Cutajar et-25/2/2005).

Jigi rilevat li f'dan il-kaz il-bejgh kien ta' proprejta' mibnija bis-sengħa u bl-arti u bil-permessi. Il-konvenuti jsostni li ma hemmx permessi ghall dana l-appartament izda l-Perit tal-konvenuti, Carmen Sutton, xehed li l-permess ma nhariġx għax il-konvenut ma hallasx it-tariffa għall-parking (ara fol 70). Li l-appartament ikun bil permessi kien fl-interess ta' l-atturi, mhux tal-konvenuti. Huma l-atturi li għandhom interess li jixtru l-appartament u li jkollu l-permessi tal-bini. Il-konvenuti, wara li ntrabtu li jbiegħu l-appartament li jkollu dawn il-vantaggi, naqsu li jikkonsenjaw dak li ntrabtu li jbiegħu ghax l-konvenuti ma gabux il-permessi billi ma hallsu t-tariffa tal-parking. Dan in-nuqqas kien jagħti lill-atturi il-jedd li jinhallu mill-konvenju, haga li ma jixtiequ, izda min-naha l-ohra, l-konvenuti stess ma jistghux jinqedew bin-nuqqasijiet tagħhom stess biex wkoll jieħdu l-benefiċċju li jinhallu mill-konvenju.

Kif qalet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza Stivala vs De Trafford 25/2/2000:

“Fi kliem iehor, parti f'kuntratt ma tistax, biex tinhall minn obbligazzjoni kuntrattwali, tinqedha bil-fatt li ma sehhewx kondizzjonijiet li kienu stipulati biss fl-interess tal-parti l-ohra meta l-parti l-ohra tkun trid li xorta tagħti effett għall-ftehim, ukoll mingħajr il-benefiċċju tas-sehh tal-kondizzjonijiet stipulati favur tagħha. Din hija

interpretazzjoni tal-ftehim tal-partijiet u tohrog mill-art. 1057 tal-Kodici Civili:

**1057.** Kull kondizzjoni għandha tigi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u fehmu li għandha tigi esegwita.

Il-partijiet ma jistghux jitqiesu li kellhom f'mohhhom li kondizzjoni stipulata fl-interess ta' parti tintuza kontra dik il-parti.

Din l-interpretazzjoni biss hija kompatibbli mal-*bona fides* li jrid l-art. 993 tal-Kodici Civili fl-esekuzzjoni tal-kuntratti:

**993.** Il-kuntratti għandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, izda wkoll ghall- konsegwenzi kollha li ggib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-uzu jew bil-ligi.

Fil-kaz in ezami fil-konvenju hemm imnizzel (ara kondizzjoni 10) li “l-proprjeta’ (hi) mibnija bis-sengħa u bl-arti u bil-permessi”. Dan ifisser li suppost l-appartament meta kien qed jinbiegħ kelli diga l-permessi, u ma hemmx kondizzjoni li l-konvenju jkun validu jekk entro certu terminu meta jingabu l-permessi. Jirrizulta pero’ li l-konvenuti la gabu l-permessi u lanqas bnew l-appartament.

Anke kieku kelli jigi argumentat li l-konvenju kelli kondizzjoni, f'dan il-kaz ma kien hemm ebda terminu stabbilit li fih kellhom jingabu l-permessi u kieku l-konvenuti riedu li ma jibqghux “imdendlin” b’konvenju bla zmien, kellhom dritt jadixxu lill-Qorti kompetenti biex din tifissa, skond ic-cirkostanzi, z-zmien li fih kellha ssehh dik il-kondizzjoni, u fin-nuqqas tqis li l-konvenju ma jibqax fis-sehh. Il-konvenuti pero’, ma uzufruwewx ruhhom minn din l-opportunita’ u għalhekk, lanqas taht dana l-aspett, kieku kien jezisti, ma jistghu jghidu li l-konvenju m’ghandux jibqa’ fis-sehh.

Il-Qorti tirrileva wkoll li meta l-konvenuti kienu marbutin b’dan il-konvenju ma’ l-atturi, huma ppruvaw jbleghu l-istess appartament li haddiehor u ma rnexxilhomx jagħmlu hekk ghax l-atturi kienu hargu mandat ta’ inibizzjoni kontra tagħhom. Altru milli l-konvenuti ma setghux materjalment jew guridikament jadempixxu l-obbligi minnhom assunti.

Kwantu ghal-konvenuta Elibazeth Micallef il-Qorti tiddeciedi li l-istess konvenuta hija responsabbili ukoll ghall inadempiment ta' l-obbligi minnha assunti billi hija kienet parti fuq il-konvenju u dak li sar wara, bis-separazzjoni, ma jeffettawx l-obbligi minnha assunti fil-konfront ta' terzi, imma din hija biss kwistjoni bejn il-kontendenti konvenuti.

### **Decizjoni.**

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti, fil waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel hames talbiet attrici; tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tas sitt u seba talbiet billi dawn gew ceduti; tordna li l-kuntratt ta' bejgh in kwistjoni għandu jigi pubblikat zmien xaghrejn millum minn Nutar Joseph Henry Saydon li qed tigi nominat għal dan l-iskop u tinnomina lill-Avukat Dottor Mariella Spiteri Gonzi bhala kuratur ghall-kontumacjji. Bl-ispejjez kontra l-konventi.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----